

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 agosto 2024, n. 1173

Piano alienativo 2024 a titolo oneroso dei beni del Demanio Ferroviario regionale, dichiarati non strumentali. Autorizzazione ai sensi della L.R. 26.04.1995 n. 27.

L'Assessore al Bilancio, avv. Raffaele Piemontese, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile E.Q. "Gestione Tecnico- Amministrativa del Demanio ferroviario e acquedotto uso potabile", confermata dalla Dirigente del Servizio Amministrazione del Patrimonio e dalla Dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio, riferisce quanto segue.

Visti:

- **Il D.lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii.** "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ed in particolare il titolo I (tutela) - Capo IV (Circolazione in ambito nazionale)- art. 54 che testualmente recita "1. sono inalienabili i beni del demanio culturale di seguito indicati: a) gli immobili e le aree di interesse archeologico; b) gli immobili dichiarati monumenti nazionali a termini della normativa all'epoca vigente; c) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e biblioteche; d) gli archivi, d-bis) gli immobili dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera d);d-ter) le cose mobili che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni, se incluse in raccolte appartenenti ai soggetti di cui all'articolo 53. 2. sono altresì inalienabili le cose appartenenti ai soggetti indicati all'articolo 10, comma 1 dello stesso D.lgs. 42/04, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, fino alla conclusione del procedimento di verifica previsto dall'articolo 12. Se il procedimento si conclude con esito negativo, le cose medesime sono liberamente alienabili, ai fini del presente codice, ai sensi dell'articolo 12, commi 4, 5 e 6). 3.1 beni e le cose di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 54 del codice, possono essere oggetto di trasferimento tra lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali. Qualora si tratti di beni o cose non in consegna al Ministero, del trasferimento è data preventiva comunicazione al Ministero medesimo per le finalità di cui agli artt. 18 e 19. 1 beni e le cose indicati ai commi 1 e 2 possono essere utilizzati esclusivamente secondo le modalità e per i fini previsti dal Titolo II della Parte II del codice." - art. 55 che testualmente recita "1 I beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale e non rientranti tra quelli elencati nell'articolo 54, comma 1 non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero."
- **La L.R. 26 aprile 1995, n. 27 e ss.mm. e ii.** "Disciplina del Demanio e Patrimonio regionale", di cui si citano alcuni articoli secondo il testo vigente di riferimento: **l'art. 24- comma 1.** " Sono alienabili i beni di proprietà regionale che appartengono al patrimonio disponibile", **comma 3** "L'alienazione è a titolo oneroso ed è disposta dalla Giunta regionale, nel rispetto delle norme della presente legge", **l'art. 26 bis comma 3** "I beni del demanio cosiddetti liberi previa sdemanializzazione ai sensi delle vigenti norme sono alienati con procedure di evidenza pubblica prevista dalla normativa vigente", **l'art. 27 comma 1** "I beni immobili sono alienati mediante procedura di evidenza pubblica, assumendo come base d'asta il prezzo di stima.", **comma 3** "Qualora la procedura vada deserta per due volte consecutive, la Giunta regionale può deliberare di procedere all'alienazione del bene a trattativa privata, riducendo il prezzo d'asta per non più di un decimo"; **l'art. 28 comma 1** " Il prezzo di stima dei beni immobili è stabilito: a) dalla struttura regionale competente per i beni di valore non superiore a euro 500 mila"; e **l'art. 29 bis comma 1** " La Giunta regionale, con apposito regolamento, disciplina le procedure di alienazione, i criteri di aggiudicazione e le condizioni generali di vendita.
- **Il Regolamento regionale n. 15 del 24.07.2017 " Alienazione dei beni immobili regionali"**, che disciplina le procedure di alienazione, i criteri di aggiudicazione e le condizioni generali di vendita, di cui si richiamano alcuni articoli, **art. 3- Piano di Alienazione- comma 1.** Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 la Giunta regionale approva il Piano delle alienazioni, che costituisce documento di programmazione e di autorizzazione delle vendite immobiliari

che la Regione intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento". **Comma 2."** *Nel Piano sono indicati: i beni immobili che si prevede di alienare; una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, tipizzazione urbanistica, destinazione d'uso edilizia, identificazione catastale ed ipotecaria, ed altri eventuali elementi ritenuti da evidenziare), la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione".* **art. 4 – Alienazione per singolo bene- comma 1** *Fermo restando quanto previsto al precedente art. 3 , la Giunta regionale con proprio provvedimento può autorizzare l'alienazione per singolo bene.*

Premesso che:

- la valorizzazione economica del patrimonio immobiliare regionale passa anche attraverso la vendita o il trasferimento dei beni non strategici, in quanto non strumentali all'attività istituzionale;
- gli obiettivi di tale attività sono quelli del risparmio della spesa e dell'incremento delle entrate, che ormai guidano da anni l'azione regionale, attuati mediante la dismissione dei beni immobili improduttivi e onerosi da conservare, cosiddetti "rami secchi";
- in tale ottica si deve inquadrare il presente atto, attuativo delle previsioni di programmazione delle vendite/ ovvero dei trasferimenti immobiliari, così come disposto ai sensi della L.R. 27/1995 e del R.R. 15/2017 sopra citati;
- la Sezione Demanio e Patrimonio, ai sensi dell'art. 12 del Codice dei beni culturali D.L.gs. 42/04 e della stessa della circolare ricevuta dal Ministero del 22/07/2020, avvia, nei casi previsti le verifiche dell'interesse culturale, finalizzate alla corretta applicazione della vigente disciplina.

Dato atto che:

- per procedere al trasferimento dei Beni di cui trattasi si è provveduto ad acquisire in atti la stima dei singoli cespiti, trattandosi di trasferimento a titolo oneroso.

Preso atto che:

- Ai sensi dell'art.5 del Regolamento Regionale n.15 del 25/07/2017, è previsto che "Le stime hanno validità di dodici mesi e sono asseverate con giuramento a norma di legge, se redatte da un professionista esterno".
- Il valore immobiliare dei singoli Beni a seguito delle stime in atti, verrà posto a base dei successivi avvisi pubblici/ procedure di alienazione.

Valutato che:

- La procedura di alienazione, a titolo oneroso, ai sensi del Regolamento Regionale n.15/2017 in coerenza alla stessa L.R. 27/1995, prevede uno specifico avviso di evidenza pubblica, in particolare l'art. 6 prevede il sistema delle offerte segrete in aumento, assumendo come base d'asta il prezzo di stima, con aggiudicazione a favore del miglior offerente. Qualora l'asta vada deserta è possibile applicare la riduzione del prezzo a base d'asta ;
- Si può invece procedere a trattativa privata diretta con un unico richiedente interlocutore nei casi elencati a titolo esemplificativo alle lettere a),b), c), d), e) dell'art. 8 comma 1 del R.R. 15/2017 e ss. mm e ii. previa autorizzazione da parte della Giunta Regionale.

Considerato che:

- Per poter procedere nel rispetto della normativa sopra richiamata, è necessario approvare un elenco completo ed aggiornato degli immobili da alienare, secondo le condizioni in atto;
- - A tal fine il Servizio Amministrazione del Patrimonio ha effettuato una nuova ricognizione dei beni che

possono essere alienati; tale ricognizione riguarda i singoli beni, appartenenti al Demanio regionale (ramo ferroviario), meglio riportati nelle apposite tabelle (allegato A che forma parte integrante del presente provvedimento).

Ritenuto di dover procedere, in coerenza peraltro con le apposite disposizioni normative nazionali e ai sensi della disciplina normativa citata in premessa, ad autorizzare l'alienazione a titolo oneroso dei Beni immobili in argomento, alle attuali condizioni in cui gli stessi versano, anche ai fini dell'eventuale sdemanializzazione dei beni e del passaggio classificativo degli stessi.

Garanzie di riservatezza

“La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all’Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza ai cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.lgs. n.196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale n.5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento (UE)”.

Valutazione di impatto di genere

La presente deliberazione è stata sottoposta a Valutazione di impatto di genere ai sensi della DGR n. 938 del 03/07/2023.

L'impatto di genere stimato è:

- diretto
 indiretto
 neutro
 non rilevato

SEZIONE COPERTURA FINANZIARIA DI CUI AL D.LGS. N. 118/2011 E SS.MM.E II.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

DISPOSITIVO DELLA PROPOSTA

L'Assessore al Bilancio relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate e motivate, ai sensi del co. 4 art. 4 lett. K della L.R. 7/1997, propone alla Giunta Regionale:

- 1. di prendere atto e approvare** quanto espresso in narrativa;
- 2. di approvare**, il piano alienativo 2024 degli immobili regionali (Allegato A costituente parte integrante al presente provvedimento);
- 3. di dare atto** che il suddetto piano alienativo contiene i beni immobili del demanio ferroviario **regionale**, che risultano corredati di stima e dichiarati non strumentali all'esercizio ferroviario;
- 4. di dare atto** che le informazioni di dettaglio di tali beni sono raccolte nelle tabelle e nelle schede di sintesi, di cui all'allegato A al presente atto, mentre i dati generali sono consultabili direttamente dal Catalogo del patrimonio regionale, pubblicato nel sito telematico istituzionale della Regione Puglia, al seguente link:
<http://sit.puglia.it/portal/portale-patrimonio-regionale/catalogo-beni-demaniali/Elenchi> ;
- 5. di autorizzare**, ai sensi di legge, la sdemanializzazione dei beni in elenco, contestualmente alla dichiarazione di dismissione/non strumentalità dei beni ad opera dei gestori e previo completamento delle verifiche dell'interesse culturale dei beni stessi, ovvero previa acquisizione della relativa

- autorizzazione, ai sensi del Codice dei Beni e delle Attività Culturali e del Paesaggio (D.L.Gs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii.), nonché delle eventuali verifiche circa il vincolo demaniale di "Uso civico" di cui alla Legge n. 1766/ 1927 e R.D. n. 332/1928, e L.R. n. 7/98 e ss.mm.ii, ed infine delle eventuali prelazioni previste per legge;
6. **di autorizzare**, a tal fine, per i suddetti beni il passaggio classificativo nel catalogo regionale dei beni immobili dal Demanio al Patrimonio disponibile;
 7. **di autorizzare**, ai sensi della L.R. 27/1995, e del RR. n. 15/2017, l'avvio delle procedure di alienazione dei suddetti beni immobili, in conformità ai pareri e prescrizioni acquisiti in atti, compreso quelli espressi dalle società che gestiscono i beni de quo, secondo le suddette specifiche condizioni e verifiche d'ufficio;
 8. **di autorizzare**, sin d'ora, qualora l'asta vada deserta, la riduzione del prezzo a base d'asta e le procedure alienative consequenziali, stabilite ai sensi della L.r. 27/1995 e ss. mm. e ii, nonché dell' art. 7 del R.R. n. 15/2017 e ss. mm. e ii.;
 9. **di autorizzare**, sin d'ora l'avvio della procedura di alienazione, in via diretta in favore degli attuali concessionari dei beni del demanio regionale, secondo le disposizioni dettate ai sensi del comma 2 dell'art.26 bis della L.R. 27/1995, per i beni indicati in elenco;
 10. **di autorizzare**, ricorrendone i presupposti di legge, l'avvio della procedura alla trattativa privata diretta, con l'unico soggetto richiedente, ai sensi dell' art.8 del citato Regolamento, dal prezzo stimato dalla struttura regionale ed accettato dai rispettivi richiedenti, per i seguenti beni immobili:
 - a) Terreno in via Beltrani a Bari, censito nel N.C.T. in agro del Comune di Bari, Fg. 31, P.IIa 1067, in favore della soc. RFI, che ne ha richiesto l'acquisto per la realizzazione di un'area di sosta adeguata per gli autoveicoli utilizzati dalla Polizia Ferroviaria stessa (in particolare trattasi di aree già interessate dal progetto definitivo del "*Nodo di Bari: Bari Sud – Variante tratta Bari Centrale - Bari Torre a Mare*" e, più precisamente, dalle: "*aree impegnate*" e "*fascia di rispetto*"; nonché interessate dal progetto definitivo "*Opere sostitutive per la soppressione del P.L. sito alla pk 0+800 della linea FSE Bari-Taranto*);
 - b) Ex Casa Cantoniera al km 024+844 della linea F.S.E. Zollino - Gagliano, censita in C.F. Comune di Spongano (LE), Fg.10 P.IIa 55 (in particolare si proseguirà secondo i requisiti del richiedente, attuale occupante, con le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa, ai sensi dell'art. 26 bis LR 27/1995 e del RR 15/2017, nonché con riferimento alle opzioni di preferenza/prelazione previste per legge, esperite dagli uffici);
 - c) Ex Casa Cantoniera sita in Ceglie del Campo (BA) Km 004+239 della linea Mungivacca-Putignano, censita in C.F. Comune di Ceglie del Campo (BA), Foglio 10 P.IIa 714 sub.1 (in particolare si procederà secondo i requisiti del richiedente, concessionario di FSE, con le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa, ai sensi dell'art. 26 bis LR 27/1995 e del RR 15/2017, nonché con riferimento alle opzioni di preferenza/prelazione previste per legge, esperite dagli uffici);
 11. **di nominare**, in qualità di rappresentante regionale incaricato alla sottoscrizione del rogito notarile, la dirigente *pro tempore* del Servizio Amministrazione del patrimonio, dott.ssa Anna Antonia De Domizio;
 12. **di demandare** al Servizio Amministrazione del Patrimonio incardinato nella Sezione Demanio e Patrimonio, gli adempimenti per l'esatta esecuzione di tale provvedimento;
 13. **di pubblicare** in versione integrale il presente provvedimento ed il relativo allegato A, sul BURP e sul sito istituzionale informatico regionale, nella Sezione "Amministrazione Trasparente" - Provvedimenti organi di indirizzo politico, sottosezione Provvedimenti della Giunta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 del D.Lgs. n. 33/2013.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale e comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Funzionario responsabile E.Q. "Gestione Tecnico- Amministrativa del Demanio ferroviario e acquedotto uso potabile"

- (arch. Maddalena Bellobuono) -

La Dirigente del Servizio Amministrazione del patrimonio

- (Dott.ssa Anna Antonia De Domizio) -

La Dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio

- (Avv. Costanza Moreo) -

Il sottoscritto Direttore di Dipartimento non ravvisa la necessità di esprimere sulla proposta di delibera osservazioni ai sensi del combinato disposto degli articoli 18 e 20 del DPGR n. 22/2021:

Il Direttore del Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture
(Dott. Angelosante Albanese)

L'Assessore al Bilancio proponente

(Avv. Raffaele Piemontese)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

LA GIUNTA

udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore al Bilancio, avv. Raffaele Piemontese;

viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dalla E.Q. "Gestione tecnico – amministrativa del demanio ferroviario e acquedotto uso potabile", dalla Dirigente del Servizio "Amministrazione del Patrimonio" e dalla Dirigente della Sezione "Demanio e Patrimonio";

a voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1. **di prendere atto e approvare** quanto espresso in narrativa;
2. **di approvare**, il piano alienativo 2024 degli immobili regionali (Allegato A costituente parte integrante al presente provvedimento);
3. **di dare atto** che il suddetto piano alienativo contiene i beni immobili del demanio ferroviario **regionale**, che risultano corredati di stima e dichiarati non strumentali all'esercizio ferroviario;
4. **di dare atto** che le informazioni di dettaglio di tali beni sono raccolte nelle tabelle e nelle schede di sintesi, di cui all'allegato A al presente atto, mentre i dati generali sono consultabili direttamente dal Catalogo del patrimonio regionale, pubblicato nel sito telematico istituzionale della Regione Puglia, al seguente link:

http://sit.puglia.it/portal/portale_patrimonio_regionale/catalogo_beni_demaniali/Elenchi ;

5. **di autorizzare**, ai sensi di legge, la sdemanializzazione dei beni in elenco, contestualmente alla dichiarazione di dismissione/non strumentalità dei beni ad opera dei gestori e previo completamento delle verifiche dell'interesse culturale dei beni stessi, ovvero previa acquisizione della relativa autorizzazione, ai sensi del Codice dei Beni e delle Attività Culturali e del Paesaggio (D.L.Gs. n. 42/2004 e

- ss. mm. e ii.), nonché delle eventuali verifiche circa il vincolo demaniale di "Uso civico" di cui alla Legge n. 1766/ 1927 e R.D. n. 332/1928, e L.R. n. 7/98 e ss.mm.ii, ed infine delle eventuali prelazioni previste per legge;
6. **di autorizzare**, a tal fine, per i suddetti beni il passaggio classificativo nel catalogo regionale dei beni immobili dal Demanio al Patrimonio disponibile;
 7. **di autorizzare**, ai sensi della L.R. 27/1995, e del RR. n. 15/2017, l'avvio delle procedure di alienazione dei suddetti beni immobili, in conformità ai pareri e prescrizioni acquisiti in atti, compreso quelli espressi dalle società che gestiscono i beni de quo, secondo le suddette specifiche condizioni e verifiche d'ufficio;
 8. **di autorizzare**, sin d'ora, qualora l'asta vada deserta, la riduzione del prezzo a base d'asta e le procedure alienative consequenziali, stabilite ai sensi della L.r. 27/1995 e ss. mm. e ii, nonché dell' art. 7 del R.R. n. 15/2017 e ss. mm. e ii.;
 9. **di autorizzare**, sin d'ora l'avvio della procedura di alienazione, in via diretta in favore degli attuali concessionari dei beni del demanio regionale, secondo le disposizioni dettate ai sensi del comma 2 dell'art.26 bis della L.R. 27/1995, per i beni indicati in elenco;
 10. **di autorizzare**, ricorrendone i presupposti di legge, l'avvio della procedura alla trattativa privata diretta, con l'unico soggetto richiedente, ai sensi dell' art.8 del citato Regolamento, dal prezzo stimato dalla struttura regionale ed accettato dai rispettivi richiedenti, per i seguenti beni immobili:
 - a. Terreno in via Beltrani a Bari, censito nel N.C.T. in agro del Comune di Bari, Fg. 31, P.Illa 1067, in favore della soc. RFI, che ne ha richiesto l'acquisto per la realizzazione di un'area di sosta adeguata per gli autoveicoli utilizzati dalla Polizia Ferroviaria stessa (in particolare trattasi di aree già interessate dal progetto definitivo del "*Nodo di Bari: Bari Sud – Variante tratta Bari Centrale - Bari Torre a Mare*" e, più precisamente, dalle: "*aree impegnate*" e "*fascia di rispetto*"; nonché interessate dal progetto definitivo "Opere sostitutive per la soppressione del P.L. sito alla pk 0+800 della linea FSE Bari-Taranto);
 - b. Ex Casa Cantoniera al km 024+844 della linea F.S.E. Zollino - Gagliano, censita in C.F. Comune di Spongano (LE), Fg.10 P.Illa 55 (in particolare si proseguirà secondo i requisiti del richiedente, attuale occupante, con le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa, ai sensi dell'art. 26 bis LR 27/1995 e del RR 15/2017, nonché con riferimento alle opzioni di preferenza/prelazione previste per legge, esperite dagli uffici);
 - c. Ex Casa Cantoniera sita in Ceglie del Campo (BA) Km 004+239 della linea Mungivacca-Putignano, censita in C.F. Comune di Ceglie del Campo (BA), Foglio 10 P.Illa 714 sub.1 (in particolare si procederà secondo i requisiti del richiedente, concessionario di FSE, con le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa, ai sensi dell'art. 26 bis LR 27/1995 e del RR 15/2017, nonché con riferimento alle opzioni di preferenza/prelazione previste per legge, esperite dagli uffici);
 11. **di nominare**, in qualità di rappresentante regionale incaricato alla sottoscrizione del rogito notarile, la dirigente pro tempore del Servizio Amministrazione del patrimonio, dott.ssa Anna Antonia De Domizio;
 12. **di demandare** al Servizio Amministrazione del Patrimonio incardinato nella Sezione Demanio e Patrimonio, gli adempimenti per l'esatta esecuzione di tale provvedimento;
 13. **di pubblicare** in versione integrale il presente provvedimento ed il relativo allegato A, sul BURP e sul sito istituzionale informatico regionale, nella Sezione "Amministrazione Trasparente" - Provvedimenti organi di indirizzo politico, sottosezione Provvedimenti della Giunta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 del D.Lgs. n. 33/2013.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

ANNA LOBOSCO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

MICHELE EMILIANO



Allegato DEM_DEL_2024_00077

PIANO ALIENATIVO 2024
TABELLA DEMANIO REGIONALE – RAMO FERROVIARIO

N	Denominazione	Prov.	Comune	T-F	Foglio	P.lia	Sub.	Valore	Note
1	Terreno sito nel Comune di Bari (BA) sulla linea ferroviaria FSE Bari-Taranto (km 0+800)	BA	Bari	T	31	1067		€ 9.400	Alienazione diretta in favore della soc. RFI richiedente
2	Ex Casa Cantoniera a Ceglie del Campo (BA) Km 004+239 linea Mungivacca-Putignano	BA	Ceglie del Campo	F	10	714	1	€ 106.000	Alienazione diretta in favore del concessionario del richiedente
3	Terreno in agro di Ruvo di Puglia (BA) sulla linea Ferrotramviaria Bari – Barletta	BA	Ruvo di Puglia	T	22	487		€ 1.882	Asta pubblica da esperire
4	Terreno in agro di Salve (LE) sulla linea ferroviaria FSE Novoli - Gagliano del Capo	LE	Salve	T	5	52		€ 370	Asta pubblica da esperire
5	Terreno in agro di Salve (LE) sulla linea ferroviaria FSE Novoli - Gagliano del Capo	LE	Salve	T	5	57		€ 2.100	Asta pubblica da esperire
6	Ex Casa cantoniera in Spongano (LE) al km 024+844 della linea F.S.E. Zollino - Gagliano	LE	Spongano	F	10	55		€ 93.000	Alienazione diretta in favore del concessionario del richiedente
7	Ex Casa cantoniera in Spongano (LE) al km 023+573 della linea F.S.E. Zollino - Gagliano	LE	Spongano	F	1	245		€ 37.500	Asta pubblica da esperire
8	Ex Casa cantoniera in Spongano (LE) al km 022+128 della linea F.S.E. Zollino - Gagliano	LE	Spongano	F	2	13		€ 28.000	Asta pubblica da esperire

Seguono le singole schede riferite ai beni sopra elencati da alienare ai sensi di legge.

Terreno sito nel Comune di Bari (BA)
sulla linea ferroviaria FSE Bari-Taranto (km 0+800)
Demanio Regionale – Ramo ferroviario



DATI CATASTALI	N.C.T. Comune di Bari, Fg. 31, P.IIa 1067
STIMA IN ATTI	Nota Prot. 0218238 del 07/05/2024
VALORE DI MERCATO	€.9.400,00
STATO OCCUPAZIONALE	Libero
DESCRIZIONE DEL BENE	<p>Trattasi di un modesto appezzamento di terreno, pressappoco di forma triangolare, ubicato in prossimità della linea ferroviaria FSE Bari-Taranto (km 0+800).</p> <p>Il terreno è situato nel Comune di Bari (BA) alla via Beltrani, nei pressi del soppresso passaggio a livello di via Emanuele Mola lungo la linea ferroviaria FSE, in una zona cittadina semicentrale densamente urbanizzata, distando circa 650 metri in linea d'aria dalla stazione ferroviaria di Bari-Centrale e pressappoco 200 metri dalla stazione FSE di Bari Sud-Est. Al cespite si accede da un cancello carrabile in prossimità del sottopassaggio pedonale che attualmente consente il collegamento tra via Dieta di Bari e la ridetta via Emanuele Mola.</p>

DESCRIZIONI PARTICOLARI

Il terreno oggetto di valutazione si presenta plano-altimetricamente di forma triangolare e dall'andamento pianeggiante; è lambito al suo margine nord-nordest dalla linea ferrata, mentre confina a sud con il compendio immobiliare di proprietà R.F.I. e ad ovest con la strada pubblica. Il confine nord-est è recintato con un muretto a struttura mista in cemento e rete in acciaio zincato tipo orso-grill mentre i restanti lati sono chiusi con un muro alto circa tre metri. L'accesso al cespite avviene tramite un cancello in ferro di altezza pari al muro di cinta, a ridosso della strada pubblica.

Ad oggi, la società Ferrovie del Sud Est e Servizi Automobilistici S.r.l. detiene il diritto di utilizzo del cespite a termini del contratto di servizio sottoscritto con la Regione Puglia in data 29/12/2009 - Rep. n.011020, come riportato nel verbale di consegna.

Alla data del sopralluogo, il terreno si presentava del tutto incolto e privo di costruzioni. All'interno dell'appezzamento è presente un pozzetto di ispezione piezometrica da cui periodicamente sono eseguiti dei prelievi di acque sotterranee.

**MOTIVAZIONI PROPOSTA
PIANO ALIENATIVO**

La stima ha determinato il valore di mercato del bene in oggetto pari a € 9.400,00.

L'alienazione del cespite è stata richiesta al fine di consentire ad R.F.I. la realizzazione di un'area di sosta adeguata per gli autoveicoli utilizzati dalla Polizia Ferroviaria.

Dalla consultazione del relativo CDU si può constatare che il terreno è interessato:

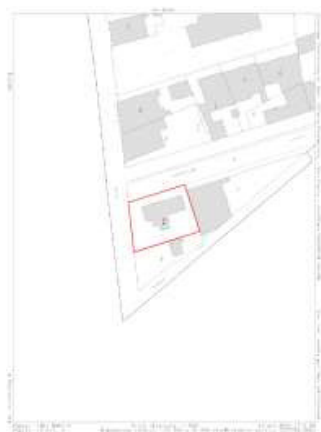
- dal progetto definitivo del *"Nodo di Bari: Bari Sud – Variante tratta Bari Centrale - Bari Torre a Mare"* e, più precisamente, dalle: *"aree impegnate"* e *"fascia di rispetto"*;
- dal progetto definitivo *"Opere sostitutive per la soppressione del P.L. sito alla pk 0+800 della linea FSE Bari-Taranto: sottovia di via Oberdan nel Comune di Bari"* approvato in CdS con Determinazione Motivata di Conclusione del Procedimento del RUP FSE del 19/12/2023, che perfeziona, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa tra Stato e Regione in ordine alla localizzazione dell'opera con effetto di variante al P.R.G. e precisamente da: *"viabilità"* e *"parcheggi"*.

Per quanto suddetto, si procederà secondo i requisiti del richiedente (Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) con le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa (art. 26 bis LR 27/1995 e dal RR 15/2017), nonché con riferimento alle opzioni di preferenza/prelazione previste per legge.

Ex Casa Cantoniera sita in Ceglie del Campo (BA) Km 004+239

linea Mungivacca-Putignano gestita dalla soc. Ferrovie del Sud Est e Servizi Automobilistici s.r.l.

Demanio Regionale – Ramo ferroviario



DATI CATASTALI	C.F. Comune di Ceglie del Campo (BA), Foglio 10 P.Illa 714 sub.1.
STIMA IN ATTI	Nota prot. AOO_108_00013858 del 13/11/2023
VALORE DI MERCATO	€ 106.000
STATO OCCUPAZIONALE	Occupato da concessionario
DESCRIZIONE DEL BENE	L'unità immobiliare in oggetto è costituita da una ex casa cantoniera a due elevazioni fuori terra con annessa corte pertinenziale, sita in zona semicentrale della frazione Ceglie del Campo del Comune di Bari, in corrispondenza del passaggio a livello posto al km 004+239 della linea ferroviaria Mungivacca-Putignano delle Ferrovie del Sud-Est S.r.l.. L'immobile è ubicato in un contesto prettamente urbanizzato,

DESCRIZIONI PARTICOLARI	<p>caratterizzato da case singole di vecchia edificazione intervallate da edifici condominiali più recenti, distante poche centinaia di metri dal centro urbano. La viabilità è a basso scorrimento, con limitata disponibilità di parcheggi pubblici nella zona.</p> <p>Trattasi di un fabbricato cielo-terra di vecchia costruzione (presumibilmente dei primi anni del '900), un tempo adibito a casa cantoniera, costituito da un piano terra ed un piano primo collegati da scala interna, con annessa corte pertinenziale, il tutto sito nel Comune di Ceglie del Campo, via Gorizia, in corrispondenza del passaggio a livello posto al km 004+239 della linea FSE Mungivacca-Putignano.</p> <p>La Soc. Ferrovie del Sud-Est, già concessionaria del servizio ferroviario, con Nota prot. B.U.E.I./ITS/699 del 21/04/2023, ha espresso parere di non strumentalità all'esercizio ferroviario, specificando che, in caso di alienazione, dovranno applicarsi per l'uso le misure di cui al DPR 753/1980, ivi richiamate.</p> <p>La proprietà dispone di due accessi da strada, uno pedonale ed uno carrabile mentre il fabbricato dispone di due ingressi, uno principale prospiciente la linea ferroviaria ed uno secondario, che dà ingresso alla cucina, prospiciente via Gorizia. Dall'ingresso principale si accede al vano soggiorno, dal quale si accede alla camera da letto posta allo stesso livello e alla cucina e, da quest'ultima, al bagno. Nel soggiorno è posta la scala interna, realizzata in pietra, che porta al vano posto al piano primo, destinato a seconda camera da letto. Completa la proprietà una corte pertinenziale dell'estensione di circa 235,00 mq, in parte mattonata e in parte tenuta a giardino, che circonda il fabbricato su tutti i lati.</p>
MOTIVAZIONI PROPOSTA PIANO ALIENATIVO	<p>La stima ha determinato il valore di mercato del bene in oggetto pari a € 106.000. L'unità immobiliare si presenta internamente in condizioni manutentive più che sufficienti, in quanto lo stesso risulta da anni occupato da concessionario che vi risiede stabilmente. Il cespite in oggetto presenta le seguenti finiture: infissi in legno con vetro singolo in tutte le camere ad eccezione del bagno e della cucina in cui sono in anticorodal, porte in legno tamburato, pavimenti in piastrelle di ceramica al piano terra e in finto parquet a piano primo, finiture superficiali ad intonaco con strato di pittura, bagno e cucina con rivestimento a parete. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e, per lo stesso, non è stata fornita la certificazione di conformità mentre l'impianto di riscaldamento è assente; sono presenti degli split a muro che assolvono alla funzione di riscaldamento e raffrescamento. L'impianto idrico-fognante, infine, è allacciato alla rete pubblica</p>

cittadina.

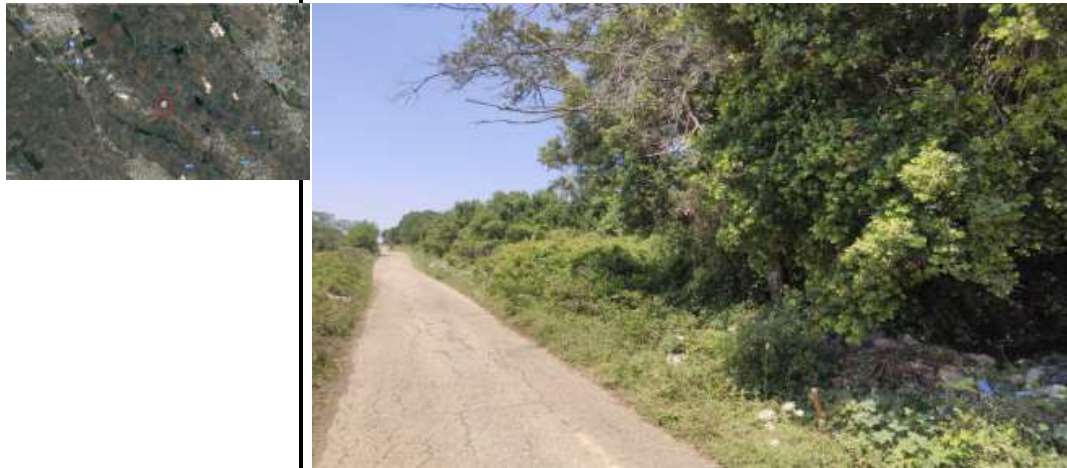
La struttura del fabbricato è in muratura portante in conci di tufo con copertura piana. I caratteri estetici sono molto semplici e sobri, con murature esterne prive di particolari decorazioni ed aperture distribuite sui tre lati liberi del fabbricato. Questo si presenta in generale in buono stato di conservazione dal punto di vista strutturale, privo di apparenti segnali di degrado né per umidità né per fessurazioni o lesioni che lascino intuire dei cedimenti strutturali.

Si procederà secondo i requisiti del richiedente (concessionario di FSE) con le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa (art. 26 bis LR 27/1995 e dal RR 15/2017), nonché con riferimento alle opzioni di preferenza/prelazione previste per legge.

Terreno sito in agro di Ruvo di Puglia (BA) sulla linea Ferrotramviaria Bari – Barletta**Demanio Regionale – Ramo ferroviario**

DATI CATASTALI	Fg.22, P.IIa 487 del N.C.T. del Comune di Ruvo di Puglia (BA)
STIMA IN ATTI	Nota prot.N.0130428/2024
VALORE DI MERCATO	€1.882,00
STATO OCCUPAZIONALE	Libero
DESCRIZIONE DEL BENE	<p>Trattasi di un modesto appezzamento di terreno di superficie totale pari a mq.747, pressappoco di forma quadrangolare, ubicato in prossimità della linea ferroviaria Ferrotramviaria Bari – Barletta.</p> <p>Il terreno è situato in agro del Comune di Ruvo di Puglia (BA) lungo una strada vicinale senza denominazione e senza uscita (parallela alla strada vicinale vecchia di Canosa, poi via Francavilla) che, dal casello ferroviario a presidio dell'attiguo passaggio a livello (km 38+321 della linea Ferrotramviaria Bari - Barletta), costeggia la ferrovia sino ad interrompersi proprio in corrispondenza del fondo rustico in questione.</p> <p>L'immobile dista circa 1,5 km in linea d'aria dal centro dell'abitato di Ruvo di Puglia e solo poche centinaia di metri dalla relativa periferia, in direzione Corato.</p>
DESCRIZIONI PARTICOLARI	<p>Il terreno si presenta plano-altimetricamente di forma pressappoco trapezoidale e dall'andamento pianeggiante; confina su tre lati con appezzamenti di proprietà di altri soggetti e, sul quarto lato, con la pubblica strada vicinale (a fondo cieco) da cui è separato da un muretto a secco in pietra locale in buono stato. Su uno dei lati corti, il terreno è</p>

<p>MOTIVAZIONI PROPOSTA PIANO ALIENATIVO</p>	<p>fiancheggiato da un passaggio carrabile presidiato da una sbarra che, dalla strada pubblica, si protende verso i terreni confinanti più interni.</p> <p>Nonostante la qualità catastale di vigneto, nel fondo risulta essere impiantato un mandorleto che si presentava incolto e piuttosto trascurato, con alberi non potati e in parte disseccati, inframezzati da piante di fichi d'India e ciliegi selvatici; il suolo appare non lavorato e ricoperto di erbe infestanti. La presenza sporadica di rifiuti abbandonati e parzialmente bruciati unitamente alle estremità disseccate dei rami più bassi dei mandorli suggerirebbero che il fondo potrebbe essere stato interessato da un incendio negli ultimi anni.</p> <p>La stima ha determinato il valore di mercato del bene in oggetto pari a €1.882,00.</p> <p>Nel complesso il terreno versa in stato di semi-abbandono e, per poter tornare produttivo, richiederebbe un moderato intervento di sistemazione culturale.</p> <p>Viste le caratteristiche tipologiche, l'ubicazione, le principali direttrici stradali, la consistenza, l'immobile analizzato risponde mediamente alle richieste del mercato immobiliare locale con un grado di commerciabilità basso. Pertanto a conclusione dell'iter attuato dal Servizio Amministrazione del Patrimonio, si ritiene indispensabile attivare le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa (LR 27/1995 e dal RR 15/2017).</p>
---	---

Terreno sito in agro di Salve (LE) sulla linea ferroviaria FSE Novoli - Gagliano del Capo**Demanio Regionale – Ramo ferroviario**

DATI CATASTALI	Fg.5, P.IIa 52 del N.C.T. del Comune di Salve (LE)
STIMA IN ATTI	Nota prot.N. 14402/2023
VALORE DI MERCATO	€.370,00
STATO OCCUPAZIONALE	Libero
DESCRIZIONE DEL BENE	<p>Trattasi di un modesto appezzamento di terreno di superficie totale pari a mq.630, pressappoco di forma triangolare, ubicato in prossimità della linea ferroviaria FSE Novoli - Gagliano del Capo (ca. km 68+000).</p> <p>Il terreno è situato in agro del Comune di Salve (LE) lungo la strada vicinale Chiusonelle (già Tofaro) che, dal casello ferroviario a presidio del passaggio a livello sulla S.P. 79 Presicce – Alessano (km 67+341 della linea FSE), costeggia la ferrovia sino all’agglomerato di Ruggiano, ivi congiungendosi con via Ferrovia. Come riportato nella nota FSE prot. PS23/030 del 23/02/2023 e con riferimento al chilometraggio della linea ferroviaria, il terreno si trova all’altezza del km 68+000.</p> <p>L’immobile dista circa 2 km in linea d’aria dall’abitato di Salve, nondimeno si colloca in una posizione pressoché baricentrica anche rispetto ai vicini centri urbani di Alessano e Presicce e, in quest’ultimo caso, a poche centinaia di metri dalla relativa zona industriale.</p>
DESCRIZIONI PARTICOLARI	Il terreno si presenta plano-altimetricamente di forma triangolare e dall’andamento pianeggiante; confina su due lati con appezzamenti di proprietà di altri soggetti e, sul terzo lato, con la strada vicinale Chiusonelle

MOTIVAZIONI PROPOSTA PIANO ALIENATIVO	<p>(già Tofaro) da cui è separato da un muretto a secco in pietra locale, ormai in rovina; la mappa catastale suggerisce che, in passato, la strada vicinale Tofaro lambisse il terreno lungo il suo confine nord-est fino ad un sentiero interpodereale attualmente esistente, per poi attraversare a livello la ferrovia e proseguire sino ad altra strada comunale. Attualmente, comunque, del tracciato indicato dalla mappa catastale lungo detto confine nord-est non c'è più traccia evidente.</p> <p>Alla data del sopralluogo, il terreno si presentava interamente ricoperto da una folta macchia di vegetazione spontanea tipica della zona e tale da occultare ogni eventuale accesso al fondo dalla pubblica via.</p> <p>La stima ha determinato il valore di mercato del bene in oggetto pari a €.370,00.</p> <p>Nel complesso, il fondo è incolto ed in stato di evidente abbandono e, per poter tornare produttivo, richiederebbe un intervento di completa rigenerazione culturale.</p> <p>Viste le caratteristiche tipologiche, l'ubicazione, le principali direttrici stradali, la consistenza, l'immobile analizzato risponde mediamente alle richieste del mercato immobiliare locale con un grado di commerciabilità basso. Pertanto a conclusione dell'iter attuato dal Servizio Amministrazione del Patrimonio, si ritiene indispensabile attivare le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa (LR 27/1995 e dal RR 15/2017).</p>
--	--

Terreno sito in agro di Salve (LE) sulla linea ferroviaria FSE Novoli - Gagliano del Capo**Demanio Regionale – Ramo ferroviario**

DATI CATASTALI	Fig.5, P.Illa 57 del N.C.T. del Comune di Salve (LE)
STIMA IN ATTI	Nota prot.N. 14402/2023
VALORE DI MERCATO	€2.100,00
STATO OCCUPAZIONALE	Libero
DESCRIZIONE DEL BENE	<p>Trattasi di un modesto appezzamento di terreno di superficie totale pari a mq.3.550, pressappoco di forma quadrilatera, ubicato in prossimità della linea ferroviaria FSE Novoli - Gagliano del Capo (ca. km 68+140).</p> <p>Il terreno è situato in agro del Comune di Salve (LE) lungo la strada vicinale Chiusonelle (già Tofaro) che, dal casello ferroviario a presidio del passaggio a livello sulla S.P. 79 Presicce – Alessano (km 67+341 della linea FSE), costeggia la ferrovia sino all'agglomerato di Ruggiano, ivi congiungendosi con via Ferrovia. Come riportato nella nota FSE prot. PS23/030 del 23/02/2023 e con riferimento al chilometraggio della linea ferroviaria, il terreno si trova all'altezza del km 68+140.</p> <p>L'immobile dista circa 2 km in linea d'aria dall'abitato di Salve, nondimeno si colloca in una posizione pressoché baricentrica anche rispetto ai vicini centri urbani di Alessano e Presicce e, in quest'ultimo caso, a poche centinaia di metri dalla relativa zona industriale.</p>
DESCRIZIONI PARTICOLARI	Il terreno si presenta plano-altimetricamente di forma quadrangolare e dall'andamento pianeggiante; confina su tre lati con appezzamenti di proprietà di altri soggetti e, sul quarto lato, con la strada vicinale

**MOTIVAZIONI PROPOSTA
PIANO ALIENATIVO**

Chiusonelle (già Tofaro). Il terreno è lambito al suo margine nord-ovest da una strada interpoderale che conduce ad altro fondo retrostante, ma non appare chiaro se sia o meno gravato da qualche servitù. Il confine con la pubblica strada non è recintato, pertanto l'accesso al fondo è piuttosto agevole.

Alla data del sopralluogo, il terreno si presentava del tutto incolto, con poche decine di ulivi disseccati o in stato di evidente sofferenza vegetativa. All'interno dell'appezzamento è presente un rudere in muratura, quasi del tutto diroccato, che non è stato possibile esaminare dettagliatamente a causa delle sue condizioni statiche e strutturali gravemente compromesse. Dalle visure eseguite, ad ogni modo, il fabbricato diruto in questione non risulta accatastato, pertanto non è stato possibile valutarne la preesistente consistenza anche ai fini di un'eventuale ricostruzione.

La stima ha determinato il valore di mercato del bene in oggetto pari a €2.100,00.

Nel complesso, il fondo è incolto ed in stato di evidente abbandono e, per poter tornare produttivo, richiederebbe un intervento di completa rigenerazione culturale. Ad ogni buon conto, si fa presente che potrebbe essere necessario considerare anche i costi per la eventuale demolizione del rudere, fatte salve le valutazioni della competente Soprintendenza ove se ne ravvisi un potenziale interesse culturale.

Viste le caratteristiche tipologiche, l'ubicazione, le principali direttrici stradali, la consistenza, l'immobile analizzato risponde mediamente alle richieste del mercato immobiliare locale con un grado di commerciabilità basso. **Pertanto a conclusione dell'iter attuato dal Servizio Amministrazione del Patrimonio, si ritiene indispensabile attivare le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa (LR 27/1995 e dal RR 15/2017).**

Ex Casa cantoniera sita in Spongano (LE) al km 024+844 della linea F.S.E. Zollino - Gagliano

gestita dalla soc. Ferrovie del Sud Est e Servizi Automobilistici s.r.l.

Demanio Regionale – Ramo ferroviario



DATI CATASTALI	C.F. Comune di Spongano (LE), Fg.10 P.IIa 55
STIMA IN ATTI	Nota prot.N.0021985-2024
VALORE DI MERCATO	€.93.000,00
STATO OCCUPAZIONALE	Occupato da concessionario
DESCRIZIONE DEL BENE	Il cespite è costituito da un fabbricato isolato in muratura portante a due piani fuori terra verosimilmente adibito, un tempo, ad alloggio del personale ferroviario responsabile del vicino passaggio a livello; è circondato da un piccolo appezzamento di terreno ad uso orticolo nel quale è presente un forno a legna, pure in muratura, accatastato separatamente ed in buono stato di conservazione. L'area è cinta da un muretto a secco che la separa dalla strada vicinale e, in parte, dalla ferrovia; la restante porzione di confine in comune con l'area di pertinenza ferroviaria è stata recintata con una rete in acciaio zincato tipo <i>orsogrill</i> . Sui rimanenti lati di confine interni, invece, è stato innalzato un muro

DESCRIZIONI PARTICOLARI

perimetrale in conci di pietra calcarea.

L'accesso al cespite dalla pubblica strada è consentito da un ampio vialetto carrabile e pedonale che, una volta superato un cancello in ferro, immette direttamente nel giardino dal quale l'edificio principale si raggiunge percorrendo un selciato in *chiancarelle* di pietra calcarea che si sviluppa anche tutt'attorno al fabbricato; la porta d'ingresso alla casa cantoniera, tuttavia, è ubicata sul lato prospiciente la ferrovia ed opposto rispetto al giardino. Si nota, altresì, che le aperture al pian terreno sono tutte dotate di inferriate antintrusione, mentre altre sono state murate.

L'edificio risulta allacciato alla rete elettrica, ma non alla distribuzione idrica né alla pubblica fognatura, pertanto all'esterno, adiacente al forno, è presente una cisterna interrata e l'approvvigionamento di acqua potabile avviene periodicamente per mezzo di un'autobotte. Del pari, le acque reflue domestiche vengono accumulate in una fossa *Imhoff* e prese in carico da un'autospurgo. L'acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico collocato all'esterno, in apposito armadietto metallico, mentre la cucina viene alimentata con bombole amovibili, mancando altresì l'allaccio alla rete cittadina del gas naturale.

In ragione della sua originaria, naturale destinazione d'uso, la distribuzione interna dei volumi comprende gli spazi propri di un edificio residenziale (es. cucina, soggiorno, camere da letto e bagni) e la conformazione dell'edificio in pianta è pressoché simmetrica su entrambi i piani.

Le finiture interne sono di tipo standard, con pavimentazione in piastrelle bicolori dell'epoca; in cucina e nel soggiorno, invece, la pavimentazione risulta realizzata in mattonelle multicolori, probabilmente di matrice più recente. Il bagno al pianterreno, infine, è decorato con mattonelle in *gres* porcellanato smaltato con motivo a cubi mentre i gradini del vano scale e del pianerottolo d'arrivo sono rivestiti con cemento granigliato lucidato, forse risalente all'epoca di costruzione e talora lievemente sbracciato.

Gli intonaci ed i rivestimenti interni si presentano in buono stato di conservazione e le pareti sono ben tinteggiate, salvo per la presenza di una lieve chiazza di umidità nel bagno al pian terreno; all'esterno, invece, i prospetti non sono intonacati e ciò permette di valutare la conformazione della muratura di fabbrica, composta da conci massicci e regolarmente squadri. Inoltre, alcuni conci murari della parete ovest – all'incirca in corrispondenza del pluviale e nelle vicinanze delle unità esterne di condizionamento dell'aria – si presentano sbracciati e danneggiati oltreché imbrattati dal residuo di un vecchio graffito.

La Soc. Ferrovie del Sud-Est, già concessionaria del servizio ferroviario, con

MOTIVAZIONI PROPOSTA**PIANO ALIENATIVO**

Nota prot. BUEI/ITS/1062 del 3/7/2023, ha espresso parere di non strumentalità all'esercizio ferroviario, specificando che, in caso di alienazione, dovranno applicarsi per l'uso le misure di cui al DPR 753/1980, ivi richiamate.

La stima ha determinato il valore di mercato del bene in oggetto pari a €.93.000,00.

Nel complesso si ritiene che l'immobile abbia un discreto stato di conservazione. I disagi principali rivengono dalla mancanza degli allacci ai pubblici servizi idrico-fognario e di gas naturale e dall'assenza dell'impianto di riscaldamento.

Lo stato manutentivo dell'appartamento risulta essere nel complesso discreto. Tutt'al più si potrebbe considerare di eseguire la ritinteggiatura delle pareti interne ed il restauro del portone ligneo d'ingresso oltreché di sostituire le *chiancarelle* del selciato che risultano spaccate. Si potrebbe, altresì, valutare l'eliminazione del graffito sulla parete ovest mediante appropriata sabbiatura o lavaggio equivalente ed il ripristino degli elementi murari più danneggiati.

Viste le caratteristiche tipologiche, l'ubicazione, le principali direttrici stradali, la consistenza, l'immobile analizzato risponde mediamente alle richieste del mercato immobiliare locale con un grado di commerciabilità basso.

Si procederà secondo i requisiti del richiedente (attuale occupante) con le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa (art. 26 bis LR 27/1995 e dal RR 15/2017), nonché con riferimento alle opzioni di preferenza/prelazione previste per legge.

Ex Casa cantoniera sita in Spongano (LE) al km 023+573 della linea F.S.E. Zollino - Gagliano

gestita dalla soc. Ferrovie del Sud Est e Servizi Automobilistici s.r.l.

Demanio Regionale – Ramo ferroviario



DATI CATASTALI	C.F. Comune di Spongano (LE), Fg.1, P.IIa 245
STIMA IN ATTI	Nota prot.N.0085590-2024
VALORE DI MERCATO	€.37.500,00
STATO OCCUPAZIONALE	Libero
DESCRIZIONE DEL BENE	Il cespite oggetto di valutazione è costituito, nel complesso, da un fabbricato isolato in muratura portante ad un piano fuori terra, verosimilmente adibito, un tempo, ad alloggio del personale ferroviario responsabile del vicino passaggio a livello; si compone di un corpo di fabbrica principale dell'altezza massima di circa 4,5m cui è annesso un volume accessorio più basso che, secondo la pianta compresa nella scheda fabbricato, era sede del forno a legna utilizzato dal casellante. Al

DESCRIZIONI PARTICOLARI

riguardo, è possibile notare che la sagoma dell'edificio è parzialmente difforme da quella indicata nella predetta scheda fabbricato nonché nell'estratto di mappa catastale, poiché l'annessa porzione accessoria testé citata risulta svilupparsi per l'intera lunghezza dello stabile invece che solo per metà.

L'accesso al cespite dalla pubblica strada è consentito solo superando le barriere del passaggio a livello e costeggiando i binari lungo l'area di pertinenza ferroviaria, dal momento che l'originario vialetto carrabile risulta essere chiuso da un muretto in cemento. La porta d'ingresso alla casa cantoniera è ubicata sul lato prospiciente la ferrovia e, come tutte le altre aperture del fabbricato, è murata.

L'edificio è circondato da un piccolo appezzamento di terreno ad uso orticolo che, alla data del sopralluogo, si presentava piuttosto trascurato anche per via di pietre scheggiate, laterizi e rifiuti abbandonati; l'area è cinta da un muretto di confine in parte realizzato a secco (sul lato nord) ed in parte in conci di pietra sagomata (sul lato strada). Si deve segnalare la presenza di un piccolo corpo di fabbrica separato dall'unità principale e quasi completamente diroccato, non risultante dalla documentazione catastale ed ubicato ai margini del giardino pertinenziale, probabilmente adibito a dispensa o magazzino esterno. Nell'area di pertinenza è altresì opportuno citare anche la presenza di alcuni pozzetti di ignota finalità, uno dei quali, privo di chiusino, coperto precariamente con una pietra.

Malgrado la sua vicinanza all'abitato e la presenza di una cabina elettrica in adiacenza alla porta d'ingresso nonché di un segnale per l'individuazione del dispersore di terra, non appare chiaro se l'edificio risulti allacciato alla rete elettrica e fognaria, né se sia provvisto di impianti interni; non è certamente allacciato alla rete di distribuzione idrica, stante la mancanza del contatore d'acquedotto nella cassetta "AQP" ricavata nel muretto sul confine stradale. Ad ogni modo, le tubazioni di raccordo presenti appaiono corrose ed inservibili.

Sebbene le murature perimetrali appaiano di buona fattura e conformazione, componendosi di conci massicci e regolarmente squadri, le finiture esterne come la tinteggiatura e saltuariamente lo stesso intonaco scontano l'inesorabile azione degli elementi risultando abbastanza degradati. Da ultimo, si segnala che lungo il prospetto che affaccia sulla linea ferroviaria, permane ancora la colonnina per l'azionamento manuale del passaggio a livello, ormai dismessa e corrosa oltre a macerie e calcinacci sparpagliati lungo il marciapiede perimetrale.

La Soc. Ferrovie del Sud-Est, già concessionaria del servizio ferroviario, con Nota prot. BUEI/ITS/2095 del 23/11/2023, ha espresso parere di non strumentalità all'esercizio ferroviario, specificando che, in caso di

MOTIVAZIONI PROPOSTA**PIANO ALIENATIVO**

alienazione, dovranno applicarsi per l'uso le misure di cui al DPR 753/1980, ivi richiamate.

La stima ha determinato il valore di mercato del bene in oggetto pari a €.37.500,00.

Nel complesso l'immobile versa in un mediocre stato di conservazione. I disagi principali rivengono dalla mancanza degli allacci ai pubblici servizi e, verosimilmente, degli stessi impianti a servizio dell'edificio oltreché dall'assenza di un accesso diretto al cespite che non implichi l'impegno dell'area di pertinenza ferroviaria.

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere nel complesso mediocre rendendosi necessari significativi lavori di manutenzione straordinaria anzitutto per la realizzazione degli impianti principali a servizio dell'edificio nonché per il ripristino delle porzioni ammalorate degli intonaci e delle tinteggiature, salvo ogni altro intervento che un'analisi più approfondita possa mettere in evidenza. Neppure va esclusa la necessità di provvedere alla demolizione del magazzino esterno diroccato e di qualche attrezzatura ferroviaria in disuso.

Viste le caratteristiche tipologiche, l'ubicazione, le principali direttrici stradali, la consistenza, l'immobile analizzato risponde mediamente alle richieste del mercato immobiliare locale con un grado di commerciabilità basso. **Pertanto a conclusione dell'iter istruttorio del Servizio Amministrazione del Patrimonio, si ritiene indispensabile attivare le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa (LR 27/1995 e dal RR 15/2017).**

Ex Casa cantoniera sita in Spongano (LE) al km 022+128 della linea F.S.E. Zollino - Gagliano

gestita dalla soc. Ferrovie del Sud Est e Servizi Automobilistici s.r.l.

Demanio Regionale – Ramo ferroviario



DATI CATASTALI	C.F. Comune di Spongano (LE), Fg.2, P.IIa 13
STIMA IN ATTI	Nota prot.N.0085590-2024
VALORE DI MERCATO	€.28.000,00
STATO OCCUPAZIONALE	Libero
DESCRIZIONE DEL BENE	<p>Il cespite è costituito, nel complesso, da un fabbricato isolato in muratura portante ad un piano fuori terra, verosimilmente adibito, un tempo, ad alloggio del personale ferroviario responsabile del vicino passaggio a livello, ora soppresso; si compone di un corpo di fabbrica principale dell'altezza massima di circa 4,5m cui è annesso un volume accessorio più basso che, secondo la pianta compresa nella scheda fabbricato, era sede del forno a legna utilizzato dal casellante.</p> <p>L'accesso al cespite dalla pubblica strada non è visibile e, probabilmente, aveva luogo impegnando l'area di pertinenza ferroviaria quando il passaggio a livello era accessibile, in modo analogo a quanto osservato in altre case cantoniere lungo la medesima linea.</p>
DESCRIZIONI PARTICOLARI	L'edificio è circondato da un piccolo appezzamento di terreno ad uso orticolo che, alla data del sopralluogo, si presentava completamente

**MOTIVAZIONI PROPOSTA
PIANO ALIENATIVO**

abbandonato anche per via di vegetazione infestante arbustiva, rovi ed erbacce oltre a pietre scheggiate, laterizi e rifiuti eterogenei; l'immobile è cinto, in parte, da un muretto a secco di confine piuttosto malridotto e del tutto ricoperto da rovi, mentre sul rimanente lato, parallelo alla facciata dell'edificio, confina con l'area di pertinenza ferroviaria. Di particolare pregio visivo è il pino italico che torreggia nei pressi del casello.

La porta d'ingresso è ubicata sul lato prospiciente la ferrovia e, come tutte le altre aperture del fabbricato, è murata; nondimeno, attraverso una piccola apertura nei mattoni, è possibile constatare un marcato stato di degrado dell'ingresso e degli ambienti visibili.

L'edificio non risulta allacciato alle reti dei principali servizi pubblici (elettrica, idrica e fognaria) né appare chiaro se sia provvisto di impianti interni.

Sebbene le murature perimetrali appaiano di buona fattura e conformazione, componendosi di conci massicci e regolarmente squadrate, le finiture esterne come la tinteggiatura e saltuariamente lo stesso intonaco scontano l'inesorabile azione degli elementi, risultando abbastanza degradati.

La Soc. Ferrovie del Sud-Est, già concessionaria del servizio ferroviario, con Nota prot. BUEI/ITS/2095 del 23/11/2023, ha espresso parere di non strumentalità all'esercizio ferroviario, specificando che, in caso di alienazione, dovranno applicarsi per l'uso le misure di cui al DPR 753/1980, ivi richiamate.

La stima ha determinato il valore di mercato del bene in oggetto pari a € 28.000,00.

Nel complesso l'immobile versa in un pessimo stato di conservazione. I disagi principali rivengono dalla mancanza degli allacci ai pubblici servizi e, verosimilmente, degli stessi impianti a servizio dell'edificio oltreché dall'assenza di un accesso diretto al cespite che si dovrà curare di approntare. Si rendono necessari significativi lavori di manutenzione straordinaria anzitutto per la realizzazione degli impianti principali a servizio dell'edificio nonché per il ripristino delle porzioni ammalorate degli intonaci e delle tinteggiature oltre ad una pulizia generale delle aree esterne, salvo ogni altro intervento che un'analisi più approfondita possa mettere in evidenza.

Viste le caratteristiche tipologiche, l'ubicazione, le principali direttrici stradali, la consistenza, l'immobile analizzato risponde mediamente alle richieste del mercato immobiliare locale con un grado di commerciabilità basso.

Pertanto a conclusione dell'iter attuato dal Servizio Amministrazione del Patrimonio, si ritiene indispensabile attivare le procedure di alienazione, previste dalla vigente normativa (LR 27/1995 e dal RR 15/2017).